Załącznik nr 1

UMOWA NAJMU NR ……

zawarta w Kołobrzegu w dniu ……. r. pomiędzy:

Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy 31.688.000,00 PLN, reprezentowaną przez:
Artura Lijewskiego – Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „**Wynajmującą**”

a
……
……
zwanym dalej „**Najemcą**”,
adres do korespondencji: …….
łącznie zwanymi również „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”

§ 1 [Przedmiot najmu i jego przeznaczenie]

Przedmiotem najmu jest nieruchomość gruntowa, położona w Kołobrzegu przy ulicy Warzelniczej, stanowiąca część działki gruntu o nr 191 obręb 4, tj. teren o łącznej powierzchni około 30 m² (oznaczony na planie stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy) z przeznaczeniem na posadowienie trzech bilbordów reklamowych (konstrukcji nośników reklamowych), zwany dalej: „przedmiotem najmu”.

§ 2 [Czas trwania umowy]

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia _____.2018 r. do dnia 30.06.2019 r.**

§ 3 [Wydanie przedmiotu najmu]

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w §1 powyżej.
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu potwierdzone zostanie pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany.
4. Wynajmująca oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami innych osób uniemożliwiającymi lub utrudniającymi korzystanie z niego w umówiony sposób.

§ 4 [Korzystanie z przedmiotu najmu]

1. Najemca może wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu posadowienia i użytkowania maksymalnie trzech bilbordów reklamowych (konstrukcji nośników reklamowych), które posadowi na własny koszt i we własnym zakresie. Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku wykorzystywania przedmiotu najmu w innym zakresie niż określono w zdaniu poprzednim.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie najmu lub jego części.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z niniejszą umową.
4. Najemca nie może przekroczyć granic przedmiotu najmu pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez Wynajmującą - bez konieczności wyznaczania terminu do zaprzestania naruszeń.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w obrębie przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca nie będzie wykonywać wskazanego powyżej obowiązku utrzymania czystości, będzie on obciążony kosztami wykonania przez Wynajmującą czynności niezbędnych do utrzymania czystości.
6. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody, zniszczenia i zdarzenia, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą kogokolwiek lub czegokolwiek, a wynikają z korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę lub osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, zleceniobiorcy). Pełną odpowiedzialność w tym zakresie ponosi wyłącznie Najemca.

7. Wynajmująca nie odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone w mieniu Najemcy oraz nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt i rzeczy pozostawione na przedmiocie najmu.
8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującej przenosić na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującą bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad porządku organizacyjnego obowiązującego na obszarze Portu w Kołobrzegu, w szczególności: przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
10. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ewentualne skutki działań lub zaniechań Najemcy w tym zakresie nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującej.
11. Najemca oświadcza, że został poinformowany, iż przedmiot najmu jest obiektem zabytkowym (stanowisko archeologiczne).
12. Najemca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich decyzji lub zezwoleń wymaganych przepisami prawa dla planowanych robót, w tym ewentualnie od odpowiedniego organu ochrony konserwatorskiej.
13. Najemca nie ma prawa dokonywać jakichkolwiek nakładów na przedmiotu najmu.

§ 5 [Czynsz najmu]

1. Strony zgodnie ustalają czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy na kwotę **……,…** zł (słownie: …….. złotych) plus należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu płatny jest każdorazowo na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w treści tej faktury.
3. Czynsz najmu płatny w dwóch równych ratach:
   a) pierwsza rata w wysokości 50% kwoty, o której mowa w ust. 1, tj. …….. płatna do dnia 15.10.2018 r.,
   b) druga rata w wysokości 50% kwoty, o której mowa w ust. 1, tj. …….. płatna do dnia 15.02.2019 r.
4. W razie opóźnienia w zapłacie Wynajmująca naliczy Najemcy za każdy dzień opóźnienia odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 6 [Podnajem, bezpłatne używanie]

Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej oddać przedmiotu najmu lub jego części do używania pod jakimkolwiek tytułem, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez potrzeby wyznaczania dodatkowego terminu do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej umowy.

§ 7 [Obowiązki Najemcy]

1. W celu zachowania jednolitego wyglądu wszystkie bilbordy reklamowe (konstrukcje nośników reklamowych) powinny mieć taką samą konstrukcję, rozmiar, barwę oraz być w estetycznym stanie wizualnym.
2. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w bezpośrednim otoczeniu przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód, pozwoleń, dokonania wszelkich uzgodnień (w tym z inspektorem ds. plastyki w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg), zgłoszeń oraz wykonania wszystkich czynności określonych przepisami prawa, niezbędnych do umieszczenia bilbordów reklamowych (konstrukcji nośników reklamowych) na przedmiotowym terenie.
4. Najemca zobowiązuje się do:
   1) konserwacji i bieżącego utrzymywania bilbordów reklamowych (konstrukcji nośników reklamowych) w należytym stanie,
   2) nieeksponowania reklam mogących naruszyć interesy Wynajmującej,
   3) nieeksponowania w reklamach treści i obrazów obscenicznych, odrażających lub innych naruszających dobre obyczaje, zasady współżycia społecznego bądź obowiązujące przepisy prawa.
5. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treści i obrazy umieszczane na powierzchni reklamowej. Wszelkie roszczenia kierowane do Wynajmującej w tym zakresie przez osoby trzecie będą niezwłocznie kierowane do Najemcy.

§ 8 [Rozwiązanie umowy]

1. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
   a) Najemca zalega z zapłatą kwoty czynszu należnego na podstawie umowy przez okres dłuższy niż 7 dni – bez obowiązku wyznaczenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
   b) stwierdzone zostanie naruszanie przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, o których mowa w §4, §5, §6, §7.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującą umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości dziennej stawki wynikającej z kwoty czynszu, o którym mowa w §5 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień pozostały do upływu terminu obowiązywania umowy. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość kary umownej.
3. Stronom przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa w taki sposób, że zakazywały one będą lokalizacji bilbordów reklamowych w wyznaczonych miejscach.
4. Rozwiązanie umowy następuje na podstawie pisemnego oświadczenia jednej Strony doręczonego bezpośrednio do rąk drugiej Strony bądź wysłanego listem poleconym na adres podany w niniejszej umowie. Nieodebranie przez drugą stronę przesyłki poleconej wysłanej na adres wynikający z niniejszej umowy w obowiązującym terminie 14 dni liczonych od dnia złożenia pierwszego awizo pocztowego, jest równoznaczne w skutkach z odebraniem przesyłki z upływem ostatniego dnia tego terminu. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązane są powiadamiać się wzajemnie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod adres wskazany w niniejszej umowie jako wysłanej na adres wyłącznie właściwy i ze skutkami doręczenia określonymi powyżej.
5. Za pisemnym porozumieniem Stron umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 9 [Zwrot przedmiotu najmu]

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu najmu bezwarunkowo i nieodwołalnie w stanie wolnym od osób i rzeczy. W przypadku nakładów, które mogą zostać odłączone od przedmiotu najmu bez uszczerbku w przedmiocie najmu, Wynajmująca może zażądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Najemca zwróci przedmiot najmu w terminie 3 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy albo w innym terminie wyznaczonym przez Wynajmującą na piśmie. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 1% kwoty czynszu, o której mowa w §5 ust. 1.
3. Powyższa kara umowna nie narusza prawa Wynajmującej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli zaistniała szkoda przewyższa swoją wartością wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany będzie wydać Wynajmującej przedmiot najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego stopnia zużycia. W razie stwierdzenia w tym protokole uszkodzenia bądź pogorszenia przedmiotu najmu będącego wynikiem nieprawidłowego używania lub zaniedbań Najemcy, w szczególności zniszczeń lub ponadprzeciętnego zużycia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest na swój koszt w terminie 14 dni naprawić szkodę poprzez odnowienie przedmiotu najmu lub dokonanie w nim niezbędnych napraw. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu Wynajmująca będzie uprawniona do zastępczego wykonania powyższych czynności na koszt Najemcy.
5. W razie niedopełnienia przez Najemcę na dzień zakończenia obowiązywania umowy obowiązku opróżnienia i zwrotu przedmiotu najmu ze znajdujących się w nim rzeczy, Najemca wyraża zgodę na wykonanie tego obowiązku przez Wynajmującą na koszt i ryzyko Najemcy oraz zobowiązuje się ponieść w całości koszty przechowania jakiegokolwiek mienia pozostawionego przez Najemcę. Wynajmująca w takim przypadku nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia pozostawionego mienia. Koszt takiego przechowania strony ustalają na kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień.

6. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu nie podlegają zwrotowi, chyba że wykonane zostały na zlecenie Wynajmującej na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu zawartym na piśmie.
7. Przez podpisanie niniejszej umowy **Najemca udziela Wynajmującej nieodwołalnego pełnomocnictwa**, niewygasającego na wypadek śmierci mocodawcy, do czynności mających na celu realizację zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie. Mocodawca (Najemca) oświadcza, iż pełnomocnik (Wynajmująca) może być drugą stroną czynności.

§ 10 [Oświadczenie Najemcy]

W przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnych związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa (siły wyższej, na którą Wynajmująca nie ma wpływu i przed którą nie może się zabezpieczyć, jak trzęsienie ziemi, huragany, tajfuny, promieniowanie, skażenie, wojna, akt terroryzmu, zamieszki) Najemca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu umowy Wynajmującej oraz uprawnionym służbom w celu przeprowadzenia niezbędnych działań związanych z zaistniałą sytuacją awaryjną. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z okoliczności, o których mowa powyżej.

§11 [Dodatkowe oświadczenie Najemcy w przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną]

1. Najemca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje* w związku małżeńskim. *[* wskazać właściwe]*
2. Najemca oświadcza, iż pozostaje/ nie pozostaje* w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej (postanowienie niniejsze dotyczy sytuacji, w której w ust. 1 wskazano, iż Najemca pozostaje w związku małżeńskim). *[* wskazać właściwe]*
3. Niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, że małżonek/ małżonka Najemcy, w przypadku, gdy obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności, wyrazi zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

§12 [Informacje o przetwarzaniu danych osobowych] w przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną]

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. informuje, iż:

1) administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,
2) wszelkie informacje na temat Pana/Pani danych osobowych przetwarzanych przez administratora można uzyskać u powołanego Inspektora Ochrony Danych pod adresem e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl lub w siedzibie spółki przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg,
3) Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w celu:
    a) wykonania umowy zawartej z administratorem, tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych,
    b) dochodzenia ewentualnych roszczeń w związku z poniesioną przez administratora szkodą lub obrony przed roszczeniami kierowanymi w stosunku do administratora tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych, w ramach prawnie uzasadnionego interesu administratora,
4) odbiorcą Pana/Pani danych osobowych będą:
    a) podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
    b) zewnętrzne podmioty audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,
    c) kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
5) Pana/Pani dane osobowe pozyskane w związku z zawartą umową będą przetwarzane przez okres przedawnienia roszczeń podatkowych lub roszczeń cywilnoprawnych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później,
6) posiada Pan/Pani prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
7) ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pana dotyczących

narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,

8) podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek konieczny zawarcia umowy. W przypadku niepodania danych osobowych nie jest możliwe zawarcie, a tym samym wykonanie umowy z administratorem,
9) Pana/Pani dane nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
10) Pana/Pani dane osobowe nie będą przekazywane poza obszar EOG.

§ 13 [Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, zawiadomienia i oświadczenia Stron (w szczególności o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującej.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

WYNAJMUJĄCA **NAJEMCA**

Oświadczenie małżonka przedsiębiorcy (pozostającego we wspólności majątkowej)

W związku z brzmieniem przepisów art. 41 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, art. 787 i 787^1 kodeksu postępowania cywilnego - **wyrażam zgodę** na dokonanie przez mojego małżonka/małżonkę ……..……. czynności prawnej objętej ww. umową i oświadczam, iż jestem świadoma/świadomy, że stwierdzona tytułem egzekucyjnym wierzytelność powstała z tej czynności prawnej egzekwowana będzie z majątku objętego wspólnością majątkową, w tym w szczególności z przedsiębiorstwa wchodzącego w skład majątku wspólnego.

Miejsce, Data, Nr dowodu osobistego, PESEL, Adres, Czytelny podpis